



URZĄD MIEJSKI W OPOCZNO

THE MUNICIPAL OFFICE IN OPOCZNO

ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno tel: /+48 44/ 786 01 00, fax: /+48 44/ 786 01 11,
e-mail: umopoczno@um.opoczno.pl
www.opoczno.pl
www.bip.opoczno.pl



Wpłynęło
dnia 23.09.2022

Ilość zał. L.p.dz.....
Podpis

Opoczno, dn. 23 września 2022 roku

BIURO RADY MIEJSKIEJ

ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno

Przedstawiam materiał na temat *Informacja na temat mieszkaniowego zasobu gminy oraz komunalnych lokali użytkowych (sprzedaż, najem, zaległości czynszowe, analiza stanu faktycznego)* przygotowany na posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej, Ochrony Środowiska i Przestrzegania Prawa Rady Miejskiej w Opocznie.

Mieszkaniowy zasób gminy oraz komunalnych lokali użytkowych

1. Warunki organizacyjno-prawne związane z zarządzaniem lokalami mieszkaniowymi w gminie Opoczno

Tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Podstawowym aktem prawnym regulującym kwestie związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy jest *ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego* (t.j. Dz.U. 2020.611).

Natomiast kluczowym dokumentem do realizacji polityki mieszkaniowej w gminie Opoczno jest *Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Gminy Opoczno na lata 2020 - 2024* przyjęty uchwałą Rady Miejskiej Nr XXVI/276/2020 z dnia 30 listopada 2020 r.

Zasady przyznawania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy są określone w uchwale Rady Miejskiej Nr XII/110/07 z dnia 11 października 2007 roku w sprawie *ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Opoczno*, zmienionej uchwałą Rady Miejskiej Nr XLVI/505/2018 z dnia 29 czerwca 2018r.



URZĄD MIEJSKI W OPOCZNI

THE MUNICIPAL OFFICE IN OPOCZNO

ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno tel: /+48 44/ 786 01 00, fax: /+48 44/ 786 01 11,
e-mail: umopoczno@um.opoczno.pl
www.opoczno.pl
www.bip.opoczno.pl

2. Zasób i gospodarowanie mieszkaniami komunalnymi Gminy

Gmina Opoczno obecnie dysponuje 522 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 20 570,46 m², znajdującymi się w 96 budynkach mieszkalnych, w tym:

- 286 lokali w 33 budynkach komunalnych w tym 71 lokali o najmie socjalnym
- 236 lokali w 63 budynkach wspólnot Mieszkaniowych w tym 11 lokali o najmie socjalnym.

Liczba lokali najmu socjalnego to łącznie 82 lokale o łącznej pow. 2504,19 m². W zasobie gminy znajduje się również 16 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 962,60 m².

Na opracowanej w 2021 roku Liście Przydziałów Mieszkań oczekują na mieszkania 153 rodziny.

Z uwagi na trudną sytuację mieszkaniową realizacja przydziału mieszkań odbywa się bardzo powoli. W 2015 r. przydzielono 18 mieszkań docelowych i 5 lokali socjalnych. W 2016 r. przydzielono 8 mieszkań docelowych i 7 lokali socjalnych. W 2017 r. przydzielono 11 lokali docelowych i 12 lokali socjalnych. W 2018 r. przydzielono 11 lokali docelowych, 13 lokali socjalnych i 1 pomieszczenie tymczasowe. W 2019 roku przydzielono 10 lokali komunalnych, w tym 2 dla wychowanków Domu Dziecka oraz dokonano 4 zamiany mieszkania. W 2020 roku przydzielono 7 lokali mieszkalnych, w tym jeden dla osoby opuszczającej rodzinę zastępczą, 2 lokale socjalne i dokonano 3 zamian lokali. Aktualnie przydzielane są tylko te lokale mieszkalne, które gmina odzyska w wyniku przeprowadzki lub zgonu dotychczasowych najemców lokali. Jednak odzyskiwanych w ten sposób lokali jest coraz mniej, gdyż najemcy lokali mieszkalnych wykupują lokale na własność.

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy

W zasobach mieszkaniowych gminy Opoczno pozostają głównie budynki wybudowane w latach 50-tych i 60-tych, a część z nich nawet w latach 20-tych i 30-tych. Są to budynki o niskim standardzie, bez centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Budynki



URZĄD MIEJSKI W OPOCZNO

THE MUNICIPAL OFFICE IN OPOCZNO

ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno tel: /+48 44/ 786 01 00, fax: /+48 44/ 786 01 11,
e-mail: umopoczno@um.opoczno.pl
www.opoczno.pl
www.bip.opoczno.pl

komunalne stanowią najstarszą część zasobów mieszkaniowych na terenie miasta, na ogół o znacznym stopniu zużycia technicznego, wyeksploatowane, wymagające gruntownych remontów i równocześnie dużych nakładów finansowych na ich przeprowadzenie. Budynki te posiadają niewielkie wyposażenie techniczne, w większości są to woda, kanalizacja i ogrzewanie piecowe. Najnowszym budynkiem mieszkalnym jest budynek przy ul. Rolnej 14, w którym znajduje się 51 lokali mieszkalnych. Budynek ten oddano do użytku w 2007 roku.

W roku 2015 przeprowadzono adaptację lokalu użytkowego usytuowanego w budynku mieszkalnym przy ul. Staromiejskiej 39 na lokale mieszkalne. W 2017 roku przeprowadzono prace adaptacyjne zakupionego budynku przy ul. Zjazdowej 13, w wyniku których powstało 5 lokali mieszkalnych. W 2017 r. gmina Opoczno odkupiła 5 lokali mieszkalnych o powierzchni 103,41 m² od współwłaściciela we wspólnocie mieszkaniowej przy ul. Janasa 9. Lokale te wymagają przebudowy i remontu kapitalnego.

4. Zwiększanie mieszkaniowego zasobu gminy

Z uwagi na fakt, iż o przydział lokali mieszkalnych ubiegają się rodziny o niskich dochodach, których nie stać na wybudowanie własnego mieszkania lub wykupienie od Spółdzielni Mieszkaniowej czy też innego dewelopera, niezbędnym jest kontynuacja budowy komunalnych budynków mieszkalnych. Oprócz zwiększenia komunalnych zasobów mieszkaniowych poprzez budowę budynku czy też adaptację budynku na lokale mieszkalne niezbędna jest także poprawa stanu technicznego istniejących komunalnych budynków mieszkalnych. W opracowanym programie rewitalizacji miasta Opoczno do przeprowadzenia remontu włączone zostały budynki mieszkalne przy ul. Szpitalnej, ul. Sobieskiego, ul. Staromiejskiej, ul. Janasa, ul. 1-go Maja, ul. Przemysłowej, ul. Szewskiej, pl. Kościuszki, pl. Kilińskiego, pl. Zamkowym.

W roku 2020 w budynku przy ulicy Dworcowej 2 wykonana została termomodernizacja budynku, wykonane zostały inne prace remontowe polegające na przebudowie klatki schodowej, częściowej naprawie więźby dachowej, wymianie pokrycia dachowego na blachę powlekaną. Budynek został wyposażony w instalację centralnego



URZĄD MIEJSKI W OPOCZNO

THE MUNICIPAL OFFICE IN OPOCZNO

ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno tel: /+48 44/ 786 01 00, fax: /+48 44/ 786 01 11,
e-mail: umopoczno@um.opoczno.pl
www.opoczno.pl
www.bip.opoczno.pl

ogrzewania i podłączony do miejskiej sieci ciepłowniczej. Budynek posiada własny węzeł cieplny.

W 2020 roku rozpoczęta została budowa budynku socjalnego przy ul. Przemysłowej, w którym będą 24 mieszkania. Gmina Opoczno otrzymała dofinansowanie do budowy budynku z Banku Budownictwa Krajowego w wysokości 1.350.333,46 zł. Całkowity koszt zadania to 2.803.869,68 zł.

W 2020 roku wykonano zadanie inwestycyjne polegające na przebudowie lokalu użytkowego przy Pl. Zamkowym 2 na lokal mieszkalny przy finansowym wsparciu Banku Gospodarstwa Krajowego. W budynku wykonana została instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody, budynek został podłączony do sieci ciepłowniczej, w budynku znajduje się węzeł ciepłowniczy. Wykonano przebudowę lokalu użytkowego na mieszkalny. Wykonany został również projekt techniczny termomodernizacji budynku.

W roku 2019 został opracowany Program Funkcjonalno-Użytkowy na wykonanie termomodernizacji komunalnego budynku mieszkalnego przy ul. Sobieskiego 4. Wartość kosztorysowa zadania 1 079 582,07 zł. Na wykonanie powyższego zadania Gmina otrzymała dofinansowanie z Regionalnego Programu Operacyjnego województwa Łódzkiego w kwocie 746 052,65 zł. Realizacja zadania zostanie rozpoczęta w 2021 roku. Termin wykonania zadania określono na 30 czerwca 2022 roku.

W 2021 roku opracowana została dokumentacja techniczna na adaptację budynku komunalnego przy Pl. Kościuszki 20 na cele mieszkaniowe. Jest to budynek wyłączony z użytkowania, przeznaczony do rewitalizacji. Planowana jest także budowa dwóch kolejnych budynków mieszkalnych przy ul. Przemysłowej 3 i ul. Rolnej 14. Powyższe inwestycje znacząco wpłyną na poprawę sytuacji mieszkaniowej w naszej gminie.

Dyrektor Wydziału
Gospodarki Komunalnej
i Mieszkaniowej
dr Beata Wiktorowicz